

vivienda social en la UE 2005

**“estadísticas y políticas
clave por países”**



OBSERVATORIO
EUROPEO DE LA VIVIENDA SOCIAL

CECODHAS

Autoría: Darinka Czischke
Coordinadora de Investigación del Observatorio Europeo de la Vivienda Social

Traducción: M^a Francisca Cabrera Marcet
Carlos de Astorza y García de Gamarra
Eva M^a Cucarella Beltrán

Supervisión: M^a Francisca Cabrera Marcet

Presidente: Gaspar Mayor Pascual

Edita: ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE
PROMOTORES PÚBLICOS DE
VIVIENDA Y SUELO

Domicilio Social: Luis Vives, 2, entresuelo 1.º
46003 VALENCIA
Tels. 96 392 42 98 - 96 391 90 13 - 96 392 40 53
Fax 96 392 23 96

Sitio web: www.a-v-s.org

Imprime: La Sénia - Metge Amalio Marqués, 17 - Alginet
Depósito legal V. 1361 - 1989

ÍNDICE

p. 3 INTRODUCCIÓN

p. 5 I. DESARROLLO HISTÓRICO DE LA VIVIENDA SOCIAL EN EUROPA

p. 7 II. PERFILES DE PAÍSES

Alemania

Austria

Bélgica

Dinamarca

Eslovaquia

Eslovenia

España

Estonia

Finlandia

Francia

Grecia

Hungría

Irlanda

Italia

Los Países Bajos

Luxemburgo

Polonia

Portugal

Reino Unido

República Checa

Suecia

p. 29 III. REFERENCIAS

INTRODUCCIÓN

Objetivo

La vivienda no es competencia de la UE, lo que significa que, para ellos, en la toma de decisiones no es un tema prioritario.

El resultado es que numerosas políticas europeas que afectan a la vivienda no tienen en cuenta la realidad. Hay una falta de coordinación entre las diferentes fuentes de datos y estudios en relación con la vivienda y políticas de vivienda. En consecuencia, los datos necesarios para la toma de decisiones en la UE y de los Estados Miembro son a menudo escasos.

El observatorio de la Vivienda Social Europea tiene como objetivo garantizar la toma en consideración de estos datos antes de implementar cualquier política que tenga un impacto sobre el sector de vivienda. De acuerdo con este objetivo, CECODHAS (Comité Europeo de Coordinación del Hábitat Social) encargó al Observatorio la realización de un análisis conciso de las últimas estadísticas y políticas clave en relación con la vivienda social en la UE. Este estudio da a conocer los perfiles de países presentados en la Exposición "Housing Europe"; organizada por el Parlamento Europeo como parte de la "Semana Europea de Vivienda Social" en octubre de 2005.

Este documento tratará de cubrir el hueco existente dando unos datos concisos, actualizados y fiables, sobre la situación general de la vivienda social en los diferentes países de la UE. Esperamos que sea de utilidad a un amplio sector de profesionales, incluyendo los abogados, periodistas y demás agentes relacionados con los temas económicos y sociales en la UE.

El documento está estructurado en dos partes:

I. Desarrollo Histórico de la vivienda social en Europa: Breve examen del origen y desarrollo de las políticas de vivienda social.

II. Perfil de los países: Resumen del plan estadístico y político de la vivienda social país por país. La información está dividida en cuatro áreas temáticas:

1. Contexto Histórico: Resumen del desarrollo de políticas en materia de vivienda y vivienda social por países.

2. Tendencias demográficas: Incluye las previsiones demográficas para el período 2003-2020 y la pirámide de edad de cada país.

3. Cifras clave de vivienda: Indicadores clave, incluyendo: viviendas de alquiler, viviendas por cada 1.000 habitantes, viviendas terminadas por cada 1.000 habitantes, porcentaje del parque de alquiler social, así como del porcentaje total de stock de viviendas, el consumo de vivienda y su porcentaje total.

4. Política de vivienda: Resumen de las principales políticas de vivienda y los órganos que tienen las competencias para su implantación en cada país.

Definiciones conceptuales

El concepto de "vivienda social" no tiene una definición común, debido a la gran variedad de contextos nacionales en los que se aplica, así como los diferentes tipos de alquiler existentes en cada país. Por ejemplo, en algunos países "vivienda cooperativa" se considera como un tipo de alquiler, mientras que en otros no aparece en las estadísticas nacionales. A fin de facilitar la comparación entre los países, hemos adoptado la clasificación que se define en "Whitehead et Al, 2004".

Metodología y fuentes

Este estudio contiene los datos de cuatro fuentes secundarias (enumerados al final de este documento). Además de las informaciones recogidas por las organizaciones miembros de CECODHAS en

aquellos casos en donde existen lagunas que las mencionadas fuentes no puedan rellenar. Los datos son los más recientes y disponibles de cada fuente. Para asegurar una mayor coherencia, no se han mezclado los datos de las diferentes fuentes para el mismo indicador. Excepto el caso de “viviendas en alquiler”, donde, debido a la escasez de datos, se han combinado todos los disponibles para así conseguir una impresión general coherente.

Asimismo, para preservar la coherencia, y dado que una parte importante de la información ha sido suministrada por miembros de CECODHAS, se ha decidido a acogerse exclusivamente a los datos suministrados por éstos, excluyendo aquellos de los Estados Miembro no pertenecientes a CECODHAS.

I. DESARROLLO HISTÓRICO DE LA VIVIENDA SOCIAL EN EUROPA

Introducción

Este estudio distingue la evolución de la vivienda social en los países de Europa Occidental de aquellos en transición (por ejemplo, países de la Europa del Este pertenecientes a la antigua Unión Soviética) teniendo en cuenta los diferentes contextos históricos, políticos y económicos en los cuales la vivienda social ha ido emergiendo.

Historia de las políticas de vivienda en Europa occidental

Desde principios del siglo XX hasta la Segunda Guerra Mundial, el desarrollo de las políticas de vivienda en países de Europa occidental se caracterizó por las reglas del mercado. La implicación pública en los mercados de vivienda era temporal y pobre, pero había un gran apoyo filantrópico a favor de la vivienda social en grandes ciudades, focalizado en los más necesitados.

Esta situación cambió considerablemente después de 1945, cuando el papel de los Gobiernos en el área de la vivienda se acentuó en la mayoría de los países europeos. Siguiendo la CEE-ONU (2005), el desarrollo de las políticas de vivienda en los países de Europa occidental desde 1945 hasta los años 1990 se puede dividir en tres fases:

1ª Fase “Recuperación” (1945-1960): se procede a la eliminación de los daños causados por la guerra y a mitigar la escasez de viviendas. El mayor problema era la construcción de viviendas, siendo éstas subvencionadas o financiadas por organismos públicos – vivienda social “de masas”.

2ª Fase “Diversidad de crecimiento” (1960-1975): principalmente enfocado a la calidad de la vivienda y renovación urbana. En los años 1960 surgen serias divergencias en los Gobiernos a la hora de abordar la prosperidad económica de los años 60 y sus políticas de vivienda. La vivienda social en propiedad hace su aparición en las agendas políticas.

3ª Fase “Nuevas realidades en la vivienda” (1975-1990): Estas realidades se deben al cambio del contexto económico. Las opiniones relativas al papel del Estado en relación con la vivienda cambian en muchos países, causando una reducción del gasto en viviendas sociales. En términos generales, la vivienda se orienta más hacia el mercado, siendo más competitiva y abierta a presiones económicas.

En los años 1990 y a principios del siglo XXI se sigue esta tendencia. Disminuyen las inversiones públicas en la vivienda, y los fondos gubernamentales, menos abundantes, pasan a ser subvenciones específicas en vez de genéricas, centrándose así en los grupos socio-económicos más necesitados. El objetivo de la política de vivienda cambia a “facilitar y permitir el acceso a la vivienda” en vez de “provisión de la vivienda”.

Mientras evidencia que las condiciones de la vivienda en general han mejorado en los países de la CEE, surgen nuevos problemas. En Europa occidental, las políticas de vivienda recalcan ahora la importancia de los instrumentos de financiación para facilitar el acceso y selección. De todas formas, la relación entre los ingresos y el coste de la entrada continúa creciendo para los usuarios con bajos ingresos, haciendo cada vez más difícil encontrar una vivienda de calidad asequible.

Estos nuevos problemas sociales han influenciado la orientación y objetivos de las políticas nacionales de vivienda. Sumándose a otros objetivos ya comunes en materia de política de vivienda como la accesibilidad, el precio razonable y la calidad de la vivienda; de otras prioridades el problema de los sin techo, las medidas contra la polarización y la segregación social. El trabajo orientado hacia la cohesión social y la creación de comunidades viables, entre otros, han ido adquiriendo importancia.

El desarrollo de la vivienda social en Europa occidental

En los años 20, la vivienda social en alquiler se empezó a ver en algunos países europeos como un instrumento para solucionar la crisis de vivienda y los problemas sociales y políticos

más graves causados por la Primera Guerra Mundial. Estos programas de vivienda estaban dirigidos a mejorar las condiciones de vivienda de las clases obrera y media, y eran generalmente de carácter temporal.

Los verdaderos programas sociales masivos de vivienda en alquiler aparecieron por primera vez a finales de 1945 durante la “fase de recuperación”, con el fin de paliar la carestía de viviendas. La vivienda social surgió como un instrumento para resolver la crisis de vivienda y se abasteció principalmente de fuentes públicas dentro del marco de la concepción económica de Keynes (por ejemplo, mantener el pleno empleo y crecimiento económico). La prioridad fue la construcción de viviendas, pasando a un segundo plano la gestión y otros aspectos económicos.

Durante la segunda fase (“diversidad creciente”), la vivienda social continúa su progresión. De todas maneras, a principios de 1970 se producen algunos cambios debidos a la prosperidad económica, el final de la penuria de vivienda de la posguerra y por el hecho de que cada vez más gente accedía a la vivienda en propiedad. Estos factores, junto con las consecuencias negativas de los programas de vivienda social de posguerra (por ejemplo, la baja calidad de las viviendas sociales y su deficiente gestión) causaron una disminución de la demanda de estas viviendas y la aparición de las primeras viviendas desocupadas.

En la tercera fase (“una nueva realidad para la vivienda”), la política de vivienda se centra preferentemente en el mercado y la vivienda social se reencuentra con desafíos importantes debido a la recesión económica y el objetivo de reducir la inflación y disminuir los gastos públicos. En numerosos países, las inversiones para la construcción de nuevas viviendas sociales han conocido una disminución, lo que ha causado, junto con la privatización de la vivienda social, la disminución del porcentaje de viviendas sociales sobre el parque total de viviendas. En consecuencia la vivienda social se ha debido centrar cada vez más en segmentos de población más estrechos.

El desarrollo de la vivienda social en los países en transición

Como en el resto de Europa, la situación de la vivienda en países en transición la primera mitad del siglo 20 ha estado influenciada por el proceso de industrialización y urbanización. La mayoría de las viviendas fueron facilitadas a través del mercado. Los primeros programas sociales de viviendas en alquiler y su regulación aparecieron entre los años 1919 y 1920, principalmente enfocados a los adjudicatarios de clase media. La situación cambió completamente a finales de 1945, cuando las políticas de vivienda en estos países pasaron a ser subordinadas a los sistemas económicos centralizados. Ante todo, la vivienda se consideraba como un derecho social directamente garantizado por el Gobierno. El Estado ejercía un control directo sobre la producción, distribución, y consumición de la vivienda. La vivienda resultaba barata para los inquilinos y para los propietarios, pero muy cara para la sociedad debido al alto nivel de subvención y al muy bajo nivel de eficiencia (económica) tanto en la producción de la vivienda como en su gestión. La calidad de la vivienda durante este período era bastante pobre.

La política de vivienda cambió totalmente pasado el año 1989, cuando estos países empezaron una transición de política dejando atrás su política de vivienda centralizada para adoptar una política de orientación al mercado. Las características clave de las reformas en cuanto a política de vivienda fueron principalmente la desreglamentación general (basándose en la liberalización de los precios), baja intervención pública, privatización del parque de viviendas (mayoritariamente para aquellos inquilinos con derecho de estancia ilimitada), apoyo al acceso de vivienda en propiedad y disminución de subvenciones públicas, especialmente para la construcción de viviendas. Todos estos cambios importantes tuvieron lugar en unos marcos jurídicos e institucionales insuficientes y a veces casi inexistentes. El problema principal en estos países no es la carencia general de viviendas, sino el desequilibrio entre la oferta y la demanda, y falta de mantenimiento de la vivienda. La liberalización ha causado una diferenciación social creciente y, asimismo, una diferenciación creciente del precio de la vivienda. En consecuencia, cada vez más ciudadanos encuentran hoy en día dificultades para encontrar una vivienda digna y accesible.

II. PERFILES DE LOS PAÍSES

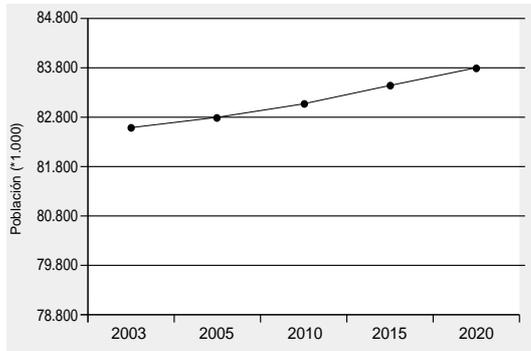
ALEMANIA

Contexto

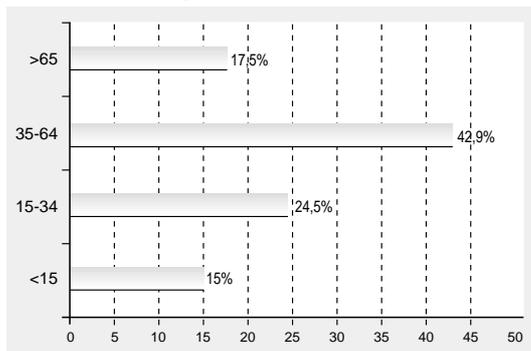
Durante más de 50 años, la principal base jurídica de la vivienda social en Alemania ha sido la Primera (1950) y la Segunda Ley de la Vivienda (1959). Otras medidas importantes en la política de la vivienda social estuvieron marcadas por una serie de acontecimientos en los años 80. El primer paso, en 1986, fue la retirada del Gobierno en el sector de la vivienda social, seguido, en 1990, por la Ley sobre la vivienda sin ánimo de lucro. En 1997, Alemania introdujo una reforma política basada en la Segunda Ley de Vivienda, lo cual significó la reducción gradual del parque de vivienda social y del número de construcciones. En 1999, el Gobierno favoreció la construcción de 2.060 viviendas sociales de alquiler y 35.600 viviendas en propiedad. En el 2000, la simplificación del marco jurídico tuvo un gran impacto sobre la vivienda social y su financiación, tanto en alquiler como en propiedad, fortaleciendo el papel de los Ayuntamientos y la intervención del parque de vivienda privada. Uno de los principales objetivos de esta reforma fue concentrar toda la atención en las personas más necesitadas.

Tendencias demográficas

Previsiones demográficas 2003-2020

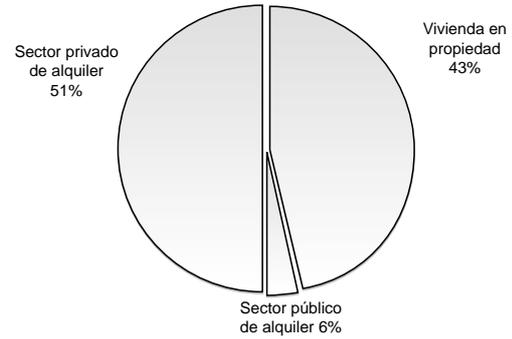


Habitantes por edades



Cifras clave en materia de vivienda

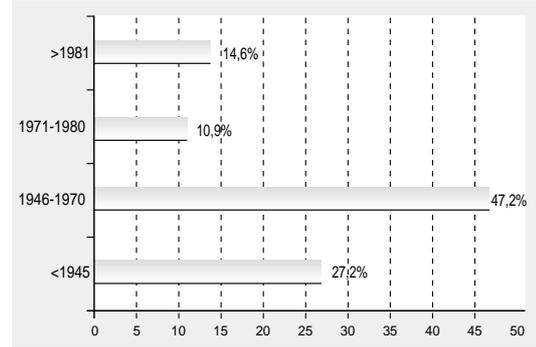
Viviendas por tipo de ocupación



	2003
Nº de viviendas por cada 1.000 habitantes.	472
Nº de viviendas acabadas por cada 1.000 habitantes.	3.6*
% del parque de vivienda social en relación al parque total de viviendas.	6*
Gasto en vivienda en relación al gasto total familiar.	25.1

*año 2002

Distribución del Parque de viviendas en función del año de construcción



Política de vivienda

La política de vivienda en Alemania se centra en la evolución del mercado. Mientras que a nivel nacional el mercado de vivienda está más o menos en equilibrio, las diferencias crecientes se sitúan en el mercado de vivienda a nivel regional, dependiendo del nivel de dinamismo económico local y de los flujos migratorios. El objetivo político es promover el acceso a la propiedad cuando se alcanza la edad de jubilación, el apoyo a las familias con bajos ingresos asignándoles vivienda, y la promoción de la vivienda social y cooperativa.

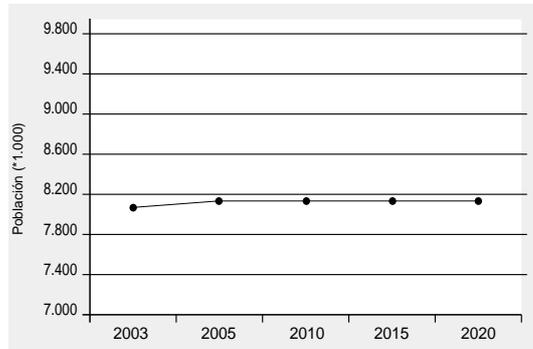
AUSTRIA

Contexto

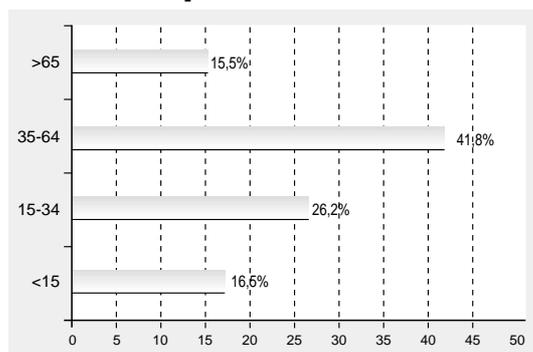
La política de vivienda en Austria es producto de la interacción de un amplio grupo de agentes intervinientes: las autoridades a nivel nacional, regional y local, los promotores y propietarios, el sector de la construcción y las instituciones bancarias. El sistema austríaco se caracteriza por una regulación comparativamente elevada del sector de alquiler y de la propiedad. La fuerte proporción de la vivienda semiprivada es otro rasgo relevante comparado con otros países, en donde la vivienda social generalmente se divide en vivienda pública y vivienda privada sin ánimo de lucro. El nivel de los estándares del parque de vivienda existente (superficie útil de suelo, sistemas de calefacción central) es acorde con la media de la Europa central, pero ha progresado durante la última década. A través de la historia, la responsabilidad de los Planes de vivienda (sistemas de financiación) ha pasado gradualmente a ser competencia de las regiones federales que acabó a finales de los años 80. El Estado queda como recaudador de los fondos y las autoridades locales han reducido considerablemente su participación en la construcción de nuevas viviendas.

Tendencias demográficas

Previsiones demográficas 2003-2020

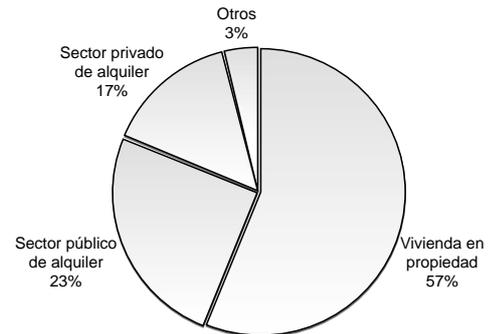


Habitantes por edades



Cifras clave en materia de vivienda

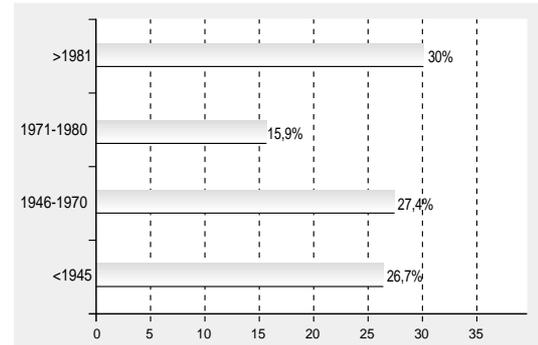
Viviendas por tipo de ocupación



	2003
Nº de viviendas por cada 1.000 habitantes.	404
Nº de viviendas acabadas por cada 1.000 habitantes.	5.2
% del parque de vivienda social en alquiler en relación al conjunto del parque total de viviendas.	23 °
Gasto en vivienda en relación al gasto total familiar.	19.1*

° año 2001, *año 2002

Distribución del Parque de viviendas en función del año de construcción



Política de vivienda

En los últimos años, la responsabilidad en materia de la política de vivienda ha pasado del Gobierno Central y los Municipios a las Regiones Federales. El Gobierno Central sigue siendo responsable de la regulación de la vivienda en propiedad y de la promulgación de leyes concernientes al sector de alquiler. Es responsable de la movilización de fondos (no de su utilización) para la construcción de viviendas semiprivadas. La política de vivienda se basa en el principio de la responsabilidad colectiva en materia de oferta de viviendas, y en la idea de que la vivienda es una necesidad básica que no debe estar sujeta al mercado libre, ya que no satisface a toda la demanda; debe de haber una disponibilidad permanente y suficiente de vivienda para aquellos que la necesiten.

BÉLGICA

Contexto

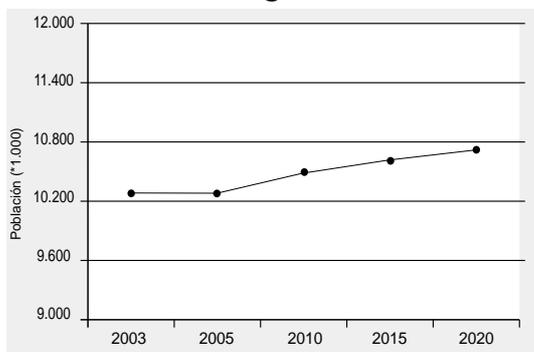
En los años 80, tuvo lugar una reducción masiva de inversiones públicas. Desde entonces, la vivienda social fue descentralizada y ahora es competencia de tres regiones: la Región de Flandes, la Valona y la de Bruselas.

Debido a la evolución del tipo de interés sobre el mercado financiero, se produjeron enormes deudas, repartidas entre los nuevos organismos regionales. En 1980, la vivienda social representaba un 25% de la vivienda nueva mientras que en 1989 bajó al 2,7%. Más recientemente se ha enfatizado en la renovación y rehabilitación.

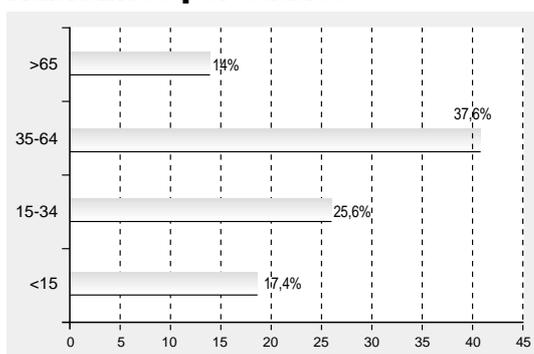
La política gubernamental en materia de vivienda prevé especialmente la construcción de viviendas sociales por el sector público dentro de los límites presupuestarios impuestos por las Regiones y acorde con el objetivo de mejorar el parque inmobiliario existente. La política de vivienda belga, con una fuerte orientación histórica hacia la propiedad, todavía está inmersa en un marco legal nacional; sin embargo, la legislación fiscal y los incentivos para la primera adquisición son competencias tanto nacional como federal.

Tendencias demográficas

Previsiones demográficas 2003-2020

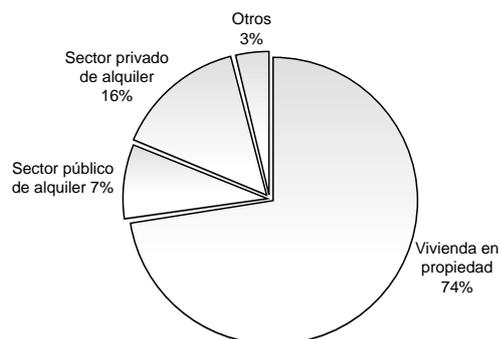


Habitantes por edades



Cifras clave en materia de vivienda

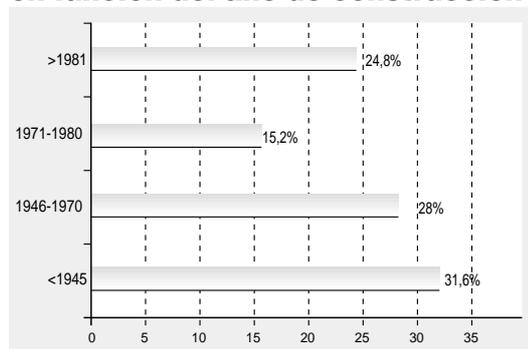
Viviendas por tipo de ocupación



	2003
Nº de viviendas por cada 1.000 habitantes.	462
Nº de viviendas acabadas por cada 1.000 habitantes.	3.9
% del parque de viviendas sociales en alquiler en relación al parque total de viviendas.	7*
Gasto en vivienda en relación al gasto total familiar.	23.6

*año 2001

Distribución del Parque de viviendas en función del año de construcción



Política de vivienda

Lo esencial de la política de vivienda es competencia de los Gobiernos regionales, como por ejemplo la elaboración de la política y la definición del presupuesto regional en esta materia. Algunos aspectos fundamentales permanecen bajo la competencia del Gobierno Central, como por ejemplo la garantía del derecho a una vivienda digna y la legislación relativa al sector de la propiedad privada, tipos de interés y la mayoría de los aspectos de la fiscalidad inmobiliaria. El objetivo clave de la política de vivienda es el promover la vivienda en propiedad, y la construcción por el sector público de nuevas viviendas sociales para aquellas familias con bajos ingresos.

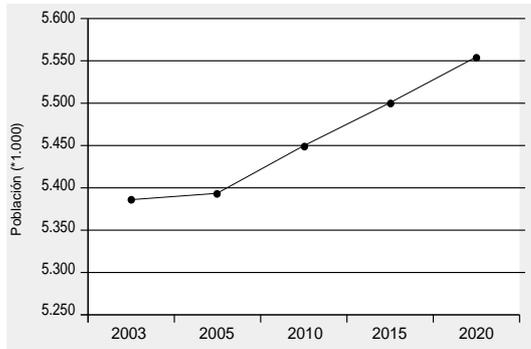
DINAMARCA

Contexto

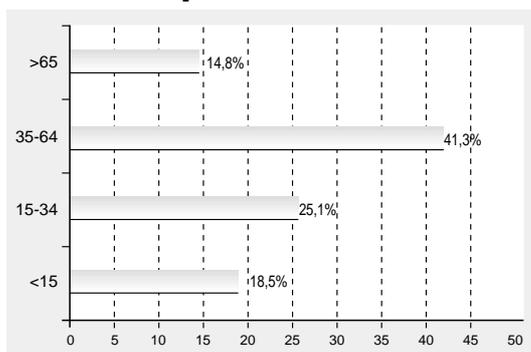
En Dinamarca, las organizaciones de vivienda sin ánimo de lucro no forman parte del sector público y difieren del sector de alquiler en lo relativo a la propiedad, subvenciones y la influencia de los arrendatarios. Al no dirigirse a un sector específico de la población, no se consideran "viviendas sociales". Las autoridades locales no tienen un parque muy amplio de viviendas, recurriendo así a las asociaciones sin ánimo de lucro para satisfacer las necesidades de vivienda. Éstas no pueden construir viviendas nuevas sin la previa aprobación del municipio pertinente, el cual señala la zona a construir. El Ministerio de Vivienda y Urbanismo recientemente ha invertido 27 millones de euros en fondos destinados a proyectos urbanos locales. Otros 13 millones de euros se han reservado para las zonas con otro tipo de problemas. El "Paquete de vivienda" del Gobierno está destinado a estudiantes, parejas jóvenes, personas con bajos ingresos, con movilidad reducida o de edad avanzada. También actúa sobre los costes de construcción elevados y la falta de suelo para construir. Con la implantación de este programa, se esperan crear 10.000 viviendas nuevas.

Tendencias demográficas

Previsiones demográficas 2003-2020

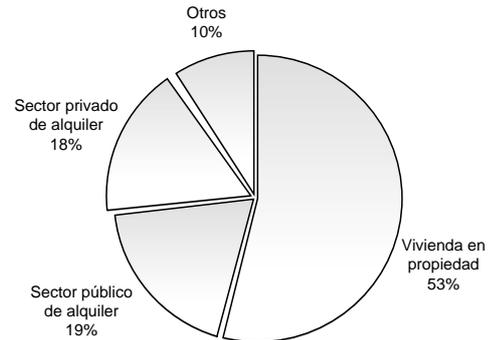


Habitantes por edades



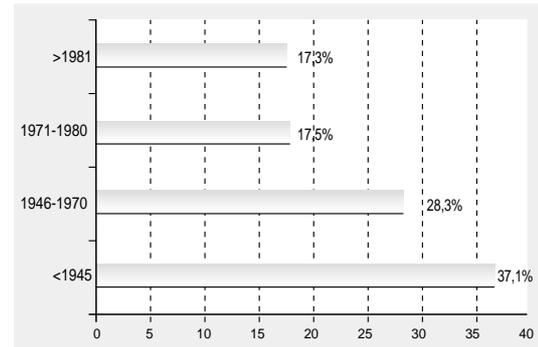
Cifras clave en materia de vivienda

Viviendas por tipo de ocupación



	2003
Nº de viviendas por cada 1.000 habitantes.	484
Nº de viviendas acabadas por cada 1.000 habitantes.	4.4
% del parque de vivienda social en relación al parque total de viviendas.	19
Gasto en vivienda en relación al gasto total familiar.	28.6

Distribución del Parque de viviendas en función del año de construcción



Política de vivienda

Desde agosto del 2004, el Ministerio de Asuntos Sociales es responsable de la vivienda sin ánimo de lucro, la renovación urbana y la legislación del sector de alquiler. El objetivo principal de la política de vivienda danesa es asegurar el acceso a una vivienda digna para todos. Así como mejorar las condiciones de vida y servicios para la población, asociaciones y empresas que viven y trabajan en comunidades urbanas.

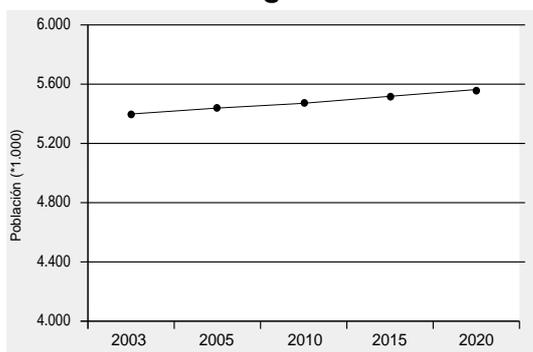
ESLOVAQUIA

Contexto

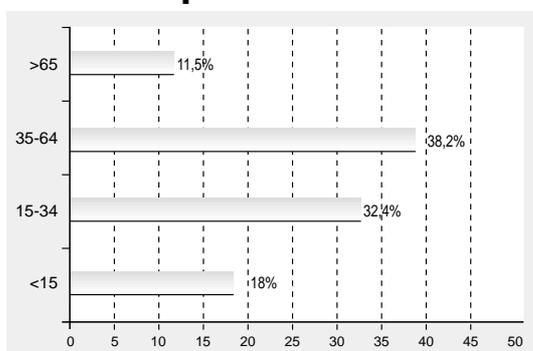
El aspecto más significativo del período posterior a 1989 es la transformación del modelo de propiedad de los sectores público de alquiler y cooperativo. La mayor parte de las viviendas construidas se sitúa en el sector de la propiedad. Después de 1989, la construcción de viviendas ha estado influenciada por la transición a la economía de mercado. En 1988 el 74% de las viviendas terminadas fueron realizadas por el sector privado, un 83% en 1999 y un 93% en el 2000. Actualmente, sólo un 4% de las viviendas pertenece al sector de vivienda social en alquiler. Las Autoridades Municipales deciden las políticas de acceso. En el período 1999-2000 se empezó la construcción de cerca de 9.000 viviendas municipales en alquiler, sobre un total anual de 10.000 a 14.000 viviendas.

Tendencias demográficas

Previsiones demográficas 2003-2020

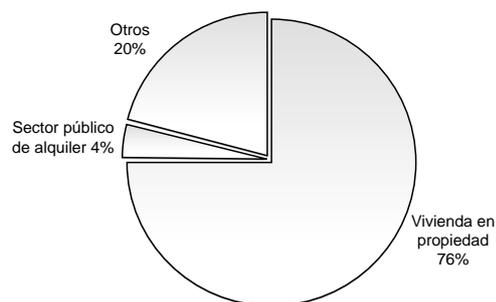


Habitantes por edades



Cifras clave en materia de vivienda

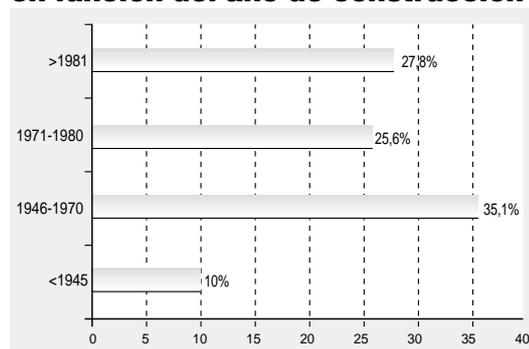
Viviendas por tipo de ocupación



	2003
Nº de viviendas por cada 1.000 habitantes.	350.4*
Nº de viviendas acabadas por cada 1.000 habitantes.	2.6
% del parque de vivienda social en relación al parque total de viviendas.	4*
Gasto en vivienda en relación al gasto total familiar.	26.5

*año 2001

Distribución del Parque de viviendas en función del año de construcción



Política de vivienda

En Eslovaquia, la política de vivienda es responsabilidad del Ministerio de Construcción y Desarrollo Regional. Los Gobiernos Locales intervienen con el Gobierno Nacional en la implantación de esta política. Los principios de la política nacional de Vivienda definen los objetivos clave. El primero de ellos consiste en modificar las medidas de ayuda para el desarrollo del hábitat, para así conseguir una mejor distribución de las ayudas públicas, separadas de las de la construcción, dirigidas a la población en función de los niveles de ingresos.

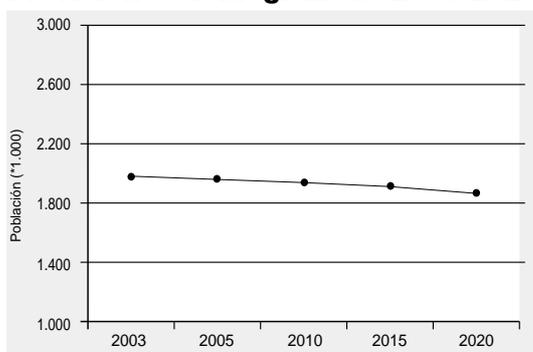
ESLOVENIA

Contexto

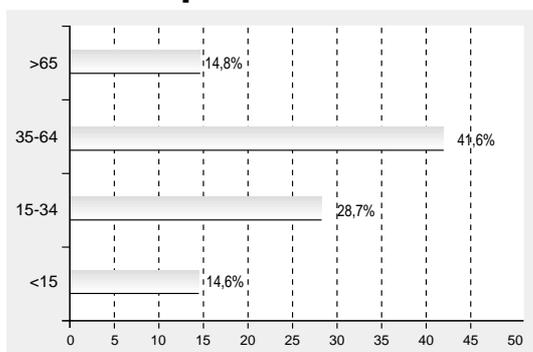
Eslovenia ha experimentado un gran declive en la construcción de la vivienda durante la última década, como todos los países en transición. El anterior sistema de vivienda fue desmantelado, y el nuevo sistema, con sus agentes, papeles y responsabilidades, todavía no ha sido implantado. El mayor vacío entre la oferta y la demanda se sitúa en el sector de la vivienda social, siendo éste especialmente fuerte en los centros de ciudades y regiones. Esta situación es debida a la reducción de los presupuestos municipales con destino a la vivienda y a la escasez de terrenos apropiados para construir. La privatización de las viviendas sociales en Eslovenia ha sido muy amplia. Antes de la privatización la proporción entre las viviendas en propiedad y las viviendas en alquiler era del 66,9% frente a un 33,1%. Después de la privatización, esta relación pasó a ser del 88% frente al 12% a favor de la vivienda en propiedad. Según los resultados del último censo de 2002, esta proporción ha pasado a ser de un 92% y 8% respectivamente.

Tendencias demográficas

Previsiones demográficas 2003-2020

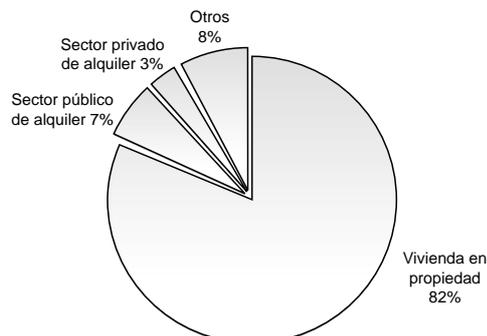


Habitantes por edades



Cifras clave en materia de vivienda

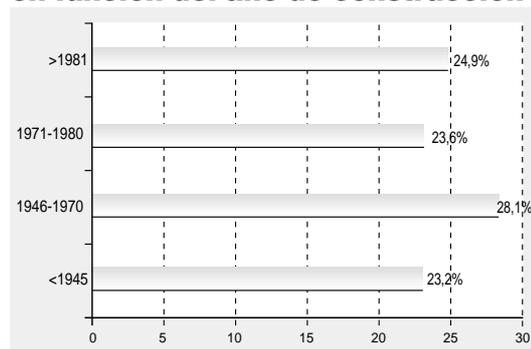
Viviendas por tipo de ocupación



	2003
Nº de viviendas por cada 1.000 habitantes.	390*
Nº de viviendas acabadas por cada 1.000 habitantes.	3.7+
% del parque de vivienda social en relación al parque total de viviendas.	7+
Gasto en vivienda en relación al gasto total familiar.	19.7

*año 2001 + año 2002

Distribución del Parque de viviendas en función del año de construcción



Política de vivienda

En Eslovenia, la institución responsable de la implantación de la política de vivienda es el Fondo de Vivienda. Una nueva ley aprobada en 2003 actualizó la anterior de 1991. Entre sus principales objetivos se encuentran: la rehabilitación y el relanzamiento de la construcción de viviendas nuevas; la mejora de la eficacia de la gestión del parque inmobiliario; la constitución de unas reservas de fondos para la rehabilitación, etc. El Programa Nacional de Vivienda prevé para el período 2000-2009 la construcción de 10.000 nuevas viviendas anuales, con el fin de satisfacer las necesidades de vivienda en el país, incluyendo las necesidades de vivienda social.

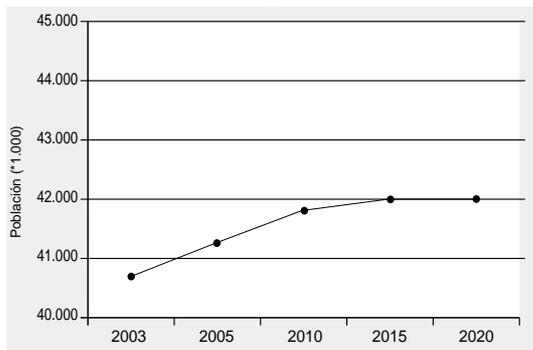
ESPAÑA

Contexto

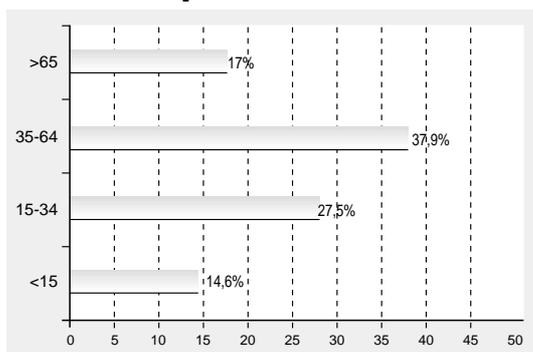
El sector de vivienda social en alquiler está infradesarrollado. Desde 1978, las competencias en materia de vivienda han sido descentralizadas del Gobierno a las Comunidades Autónomas, las cuales son responsables en materia de vivienda en el desarrollo del Plan Estatal de Vivienda y sus propios planes. El Plan de la Vivienda y Suelo de 1999-2001 ha consolidado las iniciativas precedentes, como ayudas a la financiación del primer acceso a la vivienda y que desean comprar o con destino al alquiler. También las ayudas al suelo con destino a la vivienda protegida. La política de vivienda incluye subvenciones en la vivienda, la nueva vivienda protegida (VPP) y la vivienda en alquiler dirigida a diferentes grupos de población y rehabilitación. La política financiera incluye la urbanización, adquisición de terrenos e instrumentos financieros (por ejemplo, préstamos cualificados, subsidiaciones y subvenciones). Existen también ventajas fiscales a la vivienda. Como tendencias en el conjunto de la población española se da el envejecimiento de la población y el aumento del nivel de inmigración.

Tendencias demográficas

Previsiones demográficas 2003-2020

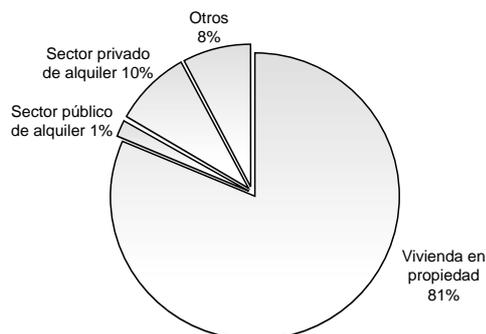


Habitantes por edades



Cifras clave en materia de vivienda

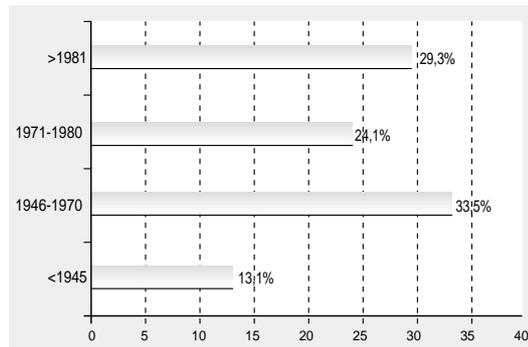
Viviendas por tipo de ocupación



	2003
Nº de viviendas por cada 1.000 habitantes.	513
Nº de viviendas acabadas por cada 1.000 habitantes.	11.3
% del parque de vivienda social de alquiler sobre el parque total de viviendas.	1*
Gasto en vivienda en relación al gasto total familiar.	31.4

*año 2001

Distribución del Parque de viviendas en función del año de construcción



Política de vivienda

Debido a la independencia política y administrativa acordada por la Constitución Española a las Comunidades, el Gobierno Central no tiene ningún derecho específico o responsabilidad en el campo de la vivienda. Éste contribuye a la financiación de la vivienda a través de dos instrumentos: las medidas fiscales y planes de financiación de la vivienda protegida. En los últimos años, el principal objetivo del gobierno central ha sido aumentar el porcentaje de la vivienda en alquiler en relación con el total del parque de viviendas.

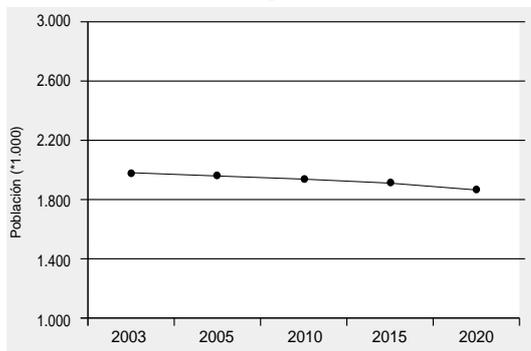
ESTONIA

Contexto

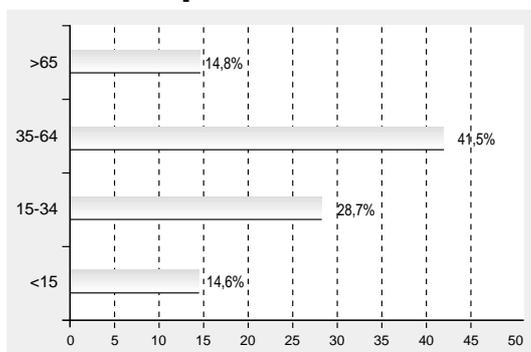
En Estonia, el proceso de privatización de la vivienda pública a gran escala, durante el período post-comunista tuvo lugar principalmente a través de la implantación del derecho a la compra por parte de los inquilinos. La legislación nacional definió los términos generales para la privatización (derecho a la compra por parte de los inquilinos de viviendas públicas, el cálculo de los precios de privatización, condominios, registro público y en ocasiones, condiciones de los préstamos). Los municipios no tenían los medios necesarios para atajar la amplitud de las condiciones más importantes del proceso de privatización. La definición legal de vivienda social incluye algún tipo de alojamiento protegido municipal (vivienda muy básica que forma parte del parque municipal de viviendas en alquiler) destinado a las familias más necesitadas.

Tendencias demográficas

Previsiones demográficas 2003-2020

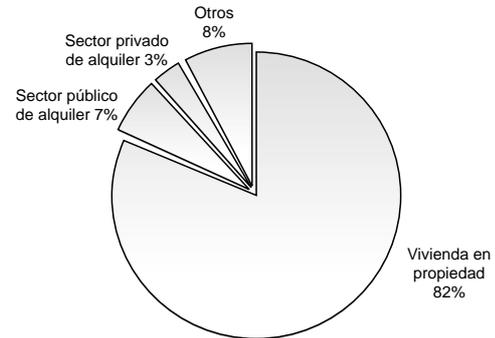


Habitantes por edades



Cifras clave en materia de vivienda

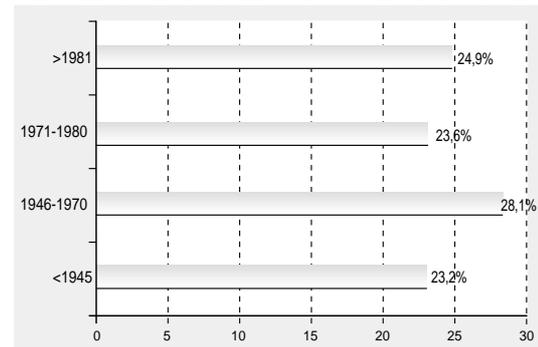
Viviendas por tipo de ocupación



	2003
Nº de viviendas por cada 1.000 habitantes.	460
Nº de viviendas acabadas por cada 1.000 habitantes.	1.8
% del parque de vivienda social en relación al parque total de viviendas.	4*
Gasto en vivienda en relación al gasto total familiar.	22.9

*año 2000

Distribución del Parque de viviendas en función del año de construcción



Política de vivienda

El Gobierno ha establecido los objetivos de la política de vivienda para el 2003-2008 en el Plan de Desarrollo de Vivienda, el cual se ha implantado a través de gobiernos locales y los Fondos de Garantía de Crédito (KredEx). El objetivo es que los estonios elijan su lugar de ubicación y crear en el mercado de vivienda (a través de normas jurídicas, institucionales y de apoyo económico) las condiciones que permitan a los propietarios, inquilinos y organizaciones de vivienda creadas por los ciudadanos, resolver sus problemas con independencia total y de llevar a cabo sus propias estrategias de vivienda.

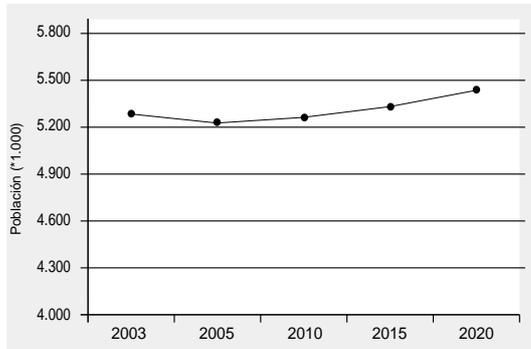
FINLANDIA

Contexto

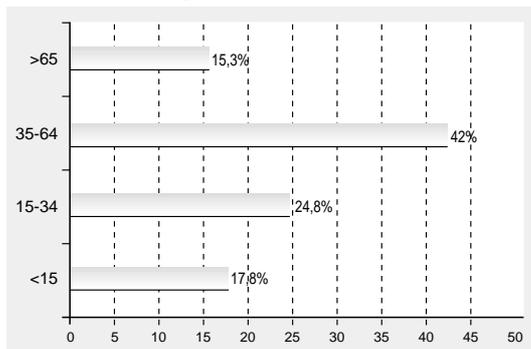
Durante la crisis económica entre 1992-1995, el sector privado de vivienda construyó muy poco. Los proyectos que se realizaron fueron la construcción de viviendas sociales en alquiler y viviendas prefabricadas. El porcentaje de actuaciones de vivienda social algunos años se elevó hasta un 75%. Las ayudas gubernamentales se concentraron en las viviendas en alquiler y rehabilitación de viviendas. Hasta 1998 las constructoras no se arriesgaron a edificar en el mercado libre de vivienda. Las crecientes migraciones a las nuevas zonas de desarrollo aumentaron la demanda de viviendas. El desarrollo económico llevó a una reestructuración y concentración de nuevos trabajos en un limitado número de centros urbanos (Helsinki, Turku, etc.). En junio de 2000, se aprobó un plan de acción común entre el Estado y los Municipios del área metropolitana de Helsinki, centrándose en el aumento de la producción de viviendas en áreas donde haya un buen transporte público. Finlandia es el único caso en la UE en donde, entre 1990 y 2000, las viviendas de propiedad descendieron del 67% al 58%. Por el contrario, la vivienda en alquiler, en ese mismo período, aumentó de un 6% al 31%.

Tendencias demográficas

Previsiones demográficas 2003-2020

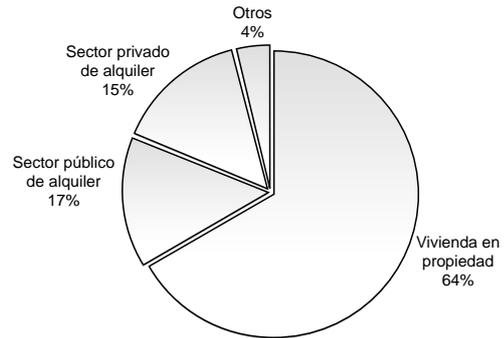


Habitantes por edades



Cifras clave en materia de vivienda

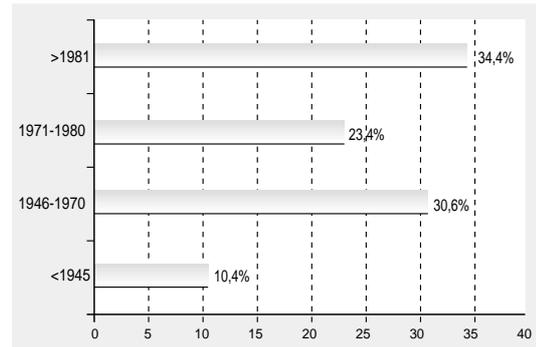
Viviendas por tipo de ocupación



	2003
Nº de viviendas por cada 1.000 habitantes.	499*
Nº de viviendas acabadas por cada 1.000 habitantes.	5.4
% del parque de vivienda social en relación al parque total de viviendas.	17*
Gasto en vivienda en relación al gasto total familiar.	25.9

*año 2001

Distribución del Parque de viviendas en función del año de construcción



Política de vivienda

En Finlandia, la elaboración de la política de vivienda es responsabilidad del Ministerio de Medio Ambiente y de los Fondos de Vivienda que garantizan los créditos de vivienda públicos, que son su instrumento más importante. Las autoridades locales también juegan un papel importante en la implantación de la política de vivienda (por ejemplo, en materia urbanística). La política finlandesa de vivienda tiene como objetivo el asegurar un mercado de vivienda estable y equilibrado, social y regionalmente, proveer de vivienda a los sin techo, mejorar la calidad de la vivienda, garantizar la disponibilidad de viviendas a precio asequible y facilitar su acceso para los ciudadanos que lo necesiten.

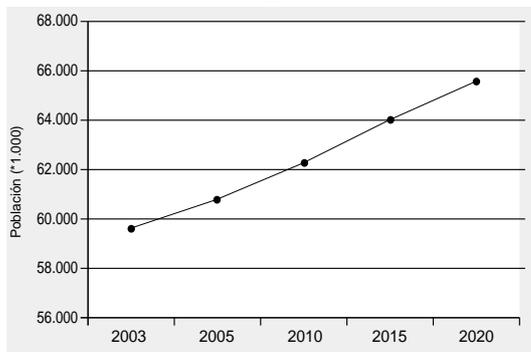
FRANCIA

Contexto

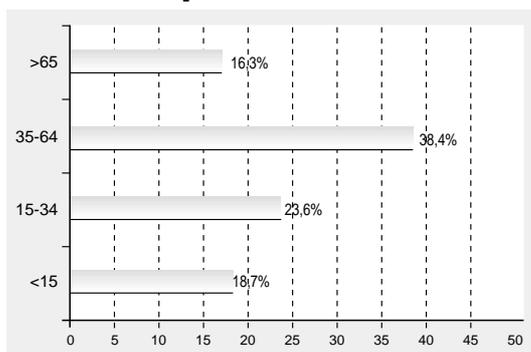
El FNAH (Fondos nacionales para la mejora del Hábitat) fue creado después de la Segunda Guerra Mundial para resolver el problema de mantenimiento de los inmuebles. El marco legal de 1957 instauró la creación de "las viviendas en alquiler a un precio moderado" (HLM) destinadas a "recuperar los centros urbanos". El 7º Plan (1975-1980) enfatizó en la calidad de los inmuebles. Las HLM debían alojar a las clases obreras sin encajonarlas en un grupo específico de la población. Las leyes de descentralización entraron en vigor en 1982-1983, seguidas en 1991 por la Ley de Orientación para ciudades, en la cual se indica que "las autoridades locales deberán ofrecer unas condiciones de vida y vivienda que favorezcan la cohesión social, evitando problemas de segregación. En 1998, el Gobierno adoptó una ley en contra de la exclusión social. La Ley de la Solidaridad y de la Renovación urbana (SRU) de 2000 obliga a los Municipios más destacados a reservar al menos un 20% de sus parques de vivienda para vivienda social. En 2003, 200.000 viviendas fueron demolidas y reemplazadas, y la tendencia es a la renovación y descentralización.

Tendencias demográficas

Previsiones demográficas 2003-2020

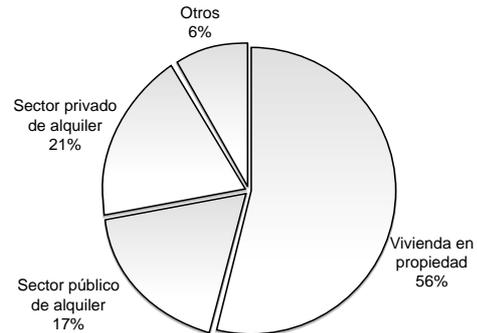


Habitantes por edades



Cifras clave en materia de vivienda

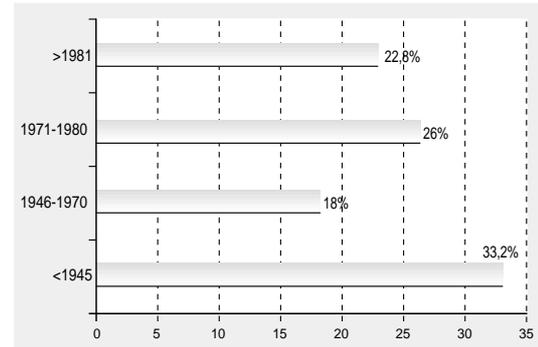
Viviendas por tipo de ocupación



	2003
Nº de viviendas por cada 1.000 habitantes.	503
Nº de viviendas acabadas por cada 1.000 habitantes.	5.6*
% del parque de vivienda social en relación al parque total de viviendas.	17*
Gasto en vivienda en relación al gasto total familiar.	24.1

*año 2002

Distribución del Parque de viviendas en función del año de construcción



Política de vivienda

La financiación pública es responsabilidad del Gobierno Central; las autoridades locales controlan la planificación urbana dentro de su área administrativa, así como la política de vivienda local. Además, desde el 2005, las autoridades locales tienen plena autonomía para la organización financiera dentro de sus áreas operativas. La política de vivienda en Francia parte del principio de facilitar el acceso a la vivienda y las acciones deben emprenderse a todos los niveles. Esto incluye: el acceso a la propiedad y favorecer la producción de viviendas en alquiler, tanto privadas como sociales.

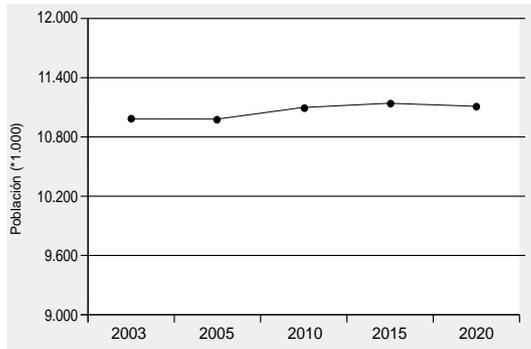
GRECIA

Contexto

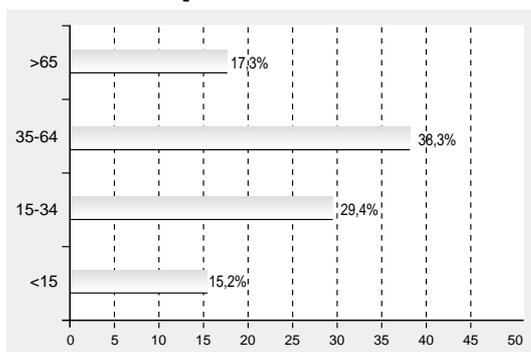
En Grecia, el sector de vivienda se caracteriza por el aumento creciente del nivel de ocupación en propiedad, (74% de los habitantes es propietario de su vivienda de las que un 64% se sitúa en los núcleos urbanos). El sector de vivienda social es insignificante, representando el 1% del total de los inmuebles construidos anualmente. La vivienda social procede del sector público o de la OEK, Organización de Viviendas Obreras. La OEK es una organización tripartita y la única que cuenta con financiación propia. Se ha creado una vasta iniciativa para alojar a los inmigrantes políticos y sociales. Los programas de integración social también son aplicables a estas personas. Se espera que el programa de modernización de infraestructuras urbanas de los Juegos Olímpicos de Atenas de 2004 tenga un impacto positivo para otras zonas urbanas. También están en proceso los Planes de mejora del transporte y comunicación, y la renovación de zonas urbanas deterioradas. Se ha hecho un esfuerzo especial en la lucha contra los desastres naturales como los terremotos e inundaciones.

Tendencias demográficas

Previsiones demográficas 2003-2020

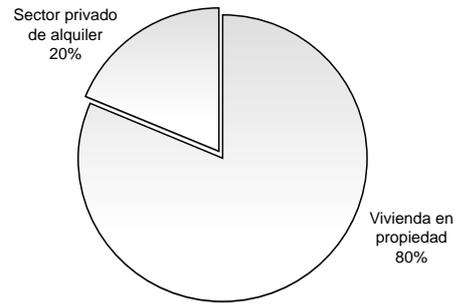


Habitantes por edades



Cifras clave en materia de vivienda

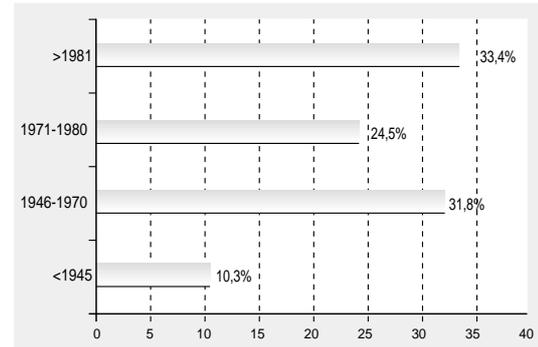
Viviendas por tipo de ocupación



	2003
Nº de viviendas por cada 1.000 habitantes.	513*
Nº de viviendas acabadas por cada 1.000 habitantes.	8.2*
% del parque de vivienda social en relación al parque total de viviendas.	0*
Gasto en vivienda en relación al gasto total familiar.	15.7

*año 2001

Distribución del Parque de viviendas en función del año de construcción



Política de vivienda

El Ministerio de Medio Ambiente, de la Planificación Regional y de Obras Públicas es responsable oficialmente de la política de vivienda y coordina una amplia gama de ministerios y agencias relacionadas con la vivienda. La política de vivienda en Grecia tiene como objetivo proporcionar ayuda financiera para la adquisición de la primera vivienda a través de ventajas fiscales y de subvenciones en el tipo de interés; la oferta directa de viviendas a bajo precio para los trabajadores y de ayudas en efectivo para los inquilinos; la mejora de áreas residenciales nuevas y viejas; ayuda pública para la vivienda en caso de desastres naturales (terremotos, etc.) y personas con necesidades específicas (refugiados, inmigrantes, gitanos, etc.).

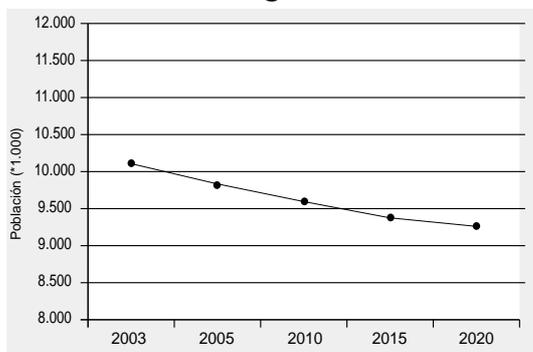
HUNGRÍA

Contexto

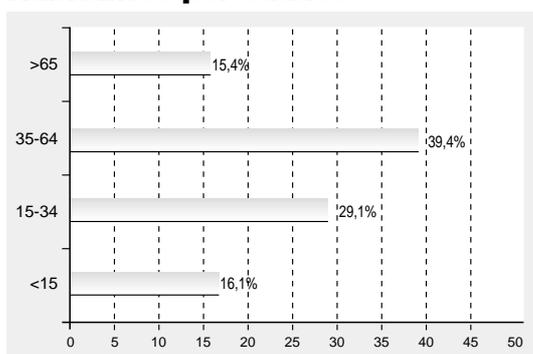
Como otros muchos países de la Europa del Este y Central que se unieron a la UE en el 2004, el sistema y la política de vivienda en Hungría ha cambiado enormemente durante la última década. A principios de los años 90, los fondos públicos tuvieron un papel importante en la producción de nuevas viviendas, de modo que después de este período la política de vivienda sufrió cambios radicales, tales como: una significativa reducción de ayudas públicas para la vivienda; la marcada disminución en la participación de gobiernos locales para la construcción de nuevas viviendas sociales en alquiler; y la privatización de la mayoría del stock de viviendas en alquiler. A finales de los años 90, el gobierno nacional lanzó una serie de nuevas iniciativas relevantes a la política de vivienda, (por ejemplo, un programa para la rehabilitación estructural de viviendas (2001), ayudas públicas para las viviendas de alquiler (2002), por medio de subvenciones a las autoridades locales para que puedan aumentar la oferta de este tipo de viviendas. El establecimiento de programa para financiar la rehabilitación de viviendas en grandes ciudades.

Tendencias demográficas

Previsiones demográficas 2003-2020

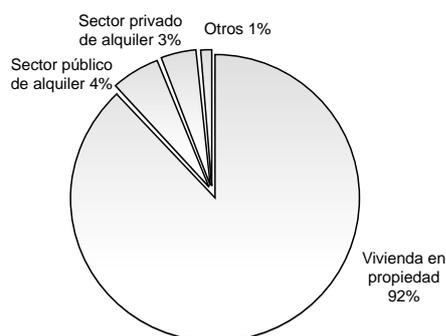


Habitantes por edades



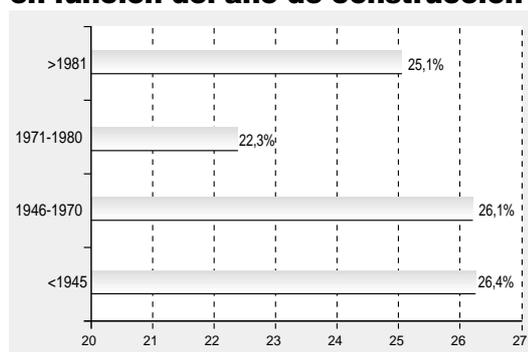
Cifras clave en materia de vivienda

Viviendas por tipo de ocupación



	2003
Nº de viviendas por cada 1.000 habitantes.	402
Nº de viviendas acabadas por cada 1.000 habitantes.	S/R
% del parque de vivienda social en relación al parque total de viviendas.	4
Gasto en vivienda en relación al gasto total familiar.	18.1

Distribución del Parque de viviendas en función del año de construcción



Política de vivienda

En Hungría, la vivienda social ha estado un poco desatendida durante los años 90. La transferencia del parque de vivienda estatal a los municipios (1991) y la rápida privatización de éstas (1993-1998), ha dado como resultado un empobrecimiento del sector de la vivienda pública. En el período 2000-2002, la política de vivienda se ha concentrado en dos áreas: apoyo a las nuevas construcciones y adquisición de viviendas privadas a través de préstamos subvencionados y ayudas al sector de alquiler social a través de programas específicos.

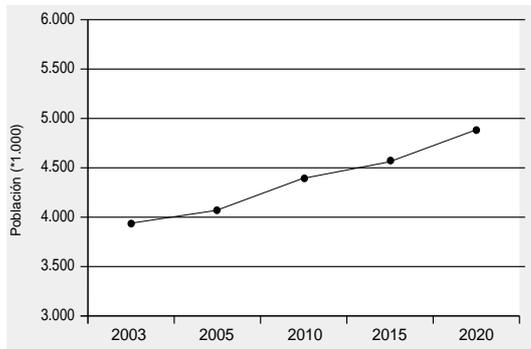
IRLANDA

Contexto

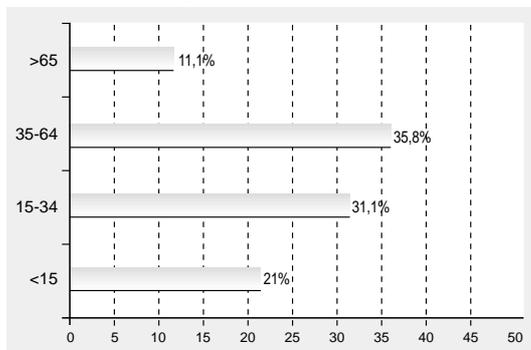
En términos generales, la mejora de la situación económica en Irlanda durante los años 90 no sólo significó una tasa de empleo elevada (en 1995 la media de los beneficios creció un 48%), sino también una reducción de la emigración y un aumento de la inmigración. Esto llevó a una mayor demanda de viviendas así como un considerable aumento de su precio. Desde 1995, el precio de la vivienda ha aumentado un 165%, y también ha afectado a los arrendatarios. El objetivo del Plan Nacional de Desarrollo del Gobierno (2000-2006) es construir 35.000 viviendas sociales nuevas. La Ley de Planificación y Desarrollo 2000 (posteriormente modificada en el 2002 para así facilitar su aplicación) establece que hasta un 20% del área donde se construyen nuevas viviendas privadas se reserve para viviendas asequibles, ya sea para alquiler o en propiedad. Son las autoridades locales de planificación las que definen las necesidades de su zona respectiva.

Tendencias demográficas

Previsiones demográficas 2003-2020

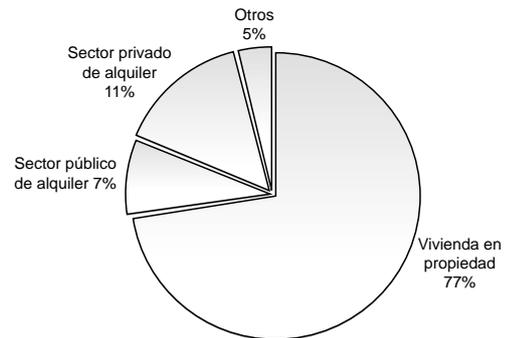


Habitantes por edades



Cifras clave en materia de vivienda

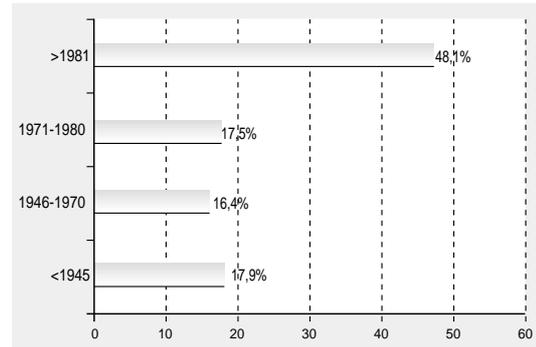
Viviendas por tipo de ocupación



	2003
Nº de viviendas por cada 1.000 habitantes.	391
Nº de viviendas acabadas por cada 1.000 habitantes.	17.4
% del parque de vivienda social en relación al parque total de viviendas.	7*
Gasto en vivienda en relación al gasto total familiar.	21.6

*año 2002

Distribución del Parque de viviendas en función del año de construcción



Política de vivienda

El Ministerio de Medio Ambiente, del Patrimonio y del Gobierno Local es responsable de la política de vivienda y de su implantación. La oferta y gestión de la vivienda social es prioritariamente responsabilidad de las 88 autoridades locales (las cuales actúan como autoridades de vivienda). Las organizaciones de vivienda sin ánimo de lucro y las cooperativas se han convertido en unos proveedores cada vez más importantes. El objetivo clave de la política de vivienda es garantizar a los usuarios la accesibilidad a una vivienda de calidad que responda a sus necesidades.

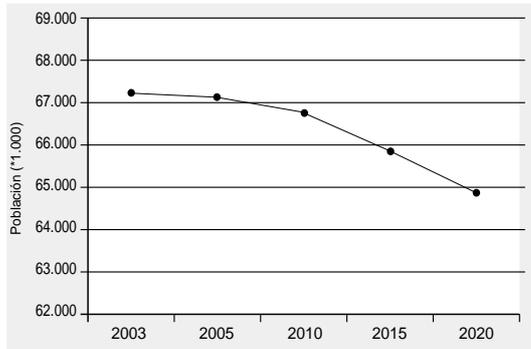
ITALIA

Contexto

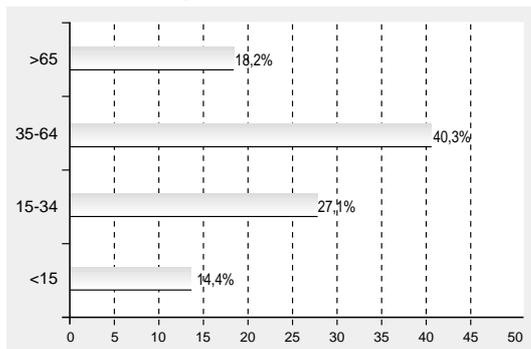
Desde 1990, Italia ha establecido una serie de reformas con los siguientes objetivos: la liberalización de la política de vivienda para incentivar la inversión privada; la creación de un Fondo Nacional de ayuda al alquiler (para personas que viven en parques privados de vivienda de alquiler); la creación de un observatorio nacional para supervisar la evolución de las condiciones de vida; la transferencia a las Regiones de una serie de competencias, y el derecho de los ocupantes de viviendas sociales a vender su propiedad. Las fuentes de la financiación de la vivienda social han disminuido principalmente a causa de la extinción de la financiación del ex GESCAL (la principal fuente de fondos de vivienda social que provenía esencialmente de impuestos salariales). Además, entre 1999 y 2001, el Fondo Nacional reservó 930.000 euros para apoyar el acceso a la vivienda en alquiler. Desde el último censo general, el número de viviendas en propiedad ha aumentado en 2.100.000, mientras que el número de viviendas en alquiler ha decrecido más de 1.200.000 unidades. El número de viviendas pertenecientes a los IACP, al estado y a las autoridades locales ha aumentado en 144.000 unidades.

Tendencias demográficas

Previsiones demográficas 2003-2020

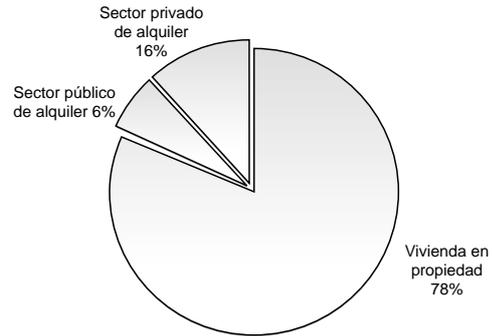


Habitantes por edades



Cifras clave en materia de vivienda

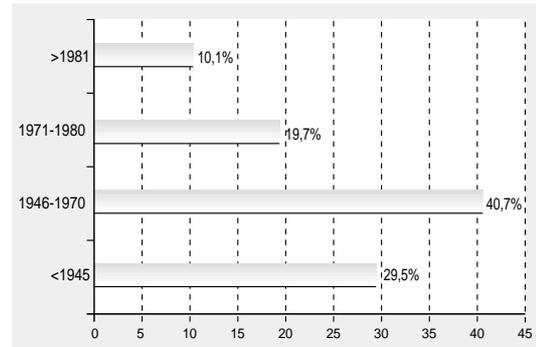
Viviendas por tipo de ocupación



	2003
Nº de viviendas por cada 1.000 habitantes.	471*
Nº de viviendas acabadas por cada 1.000 habitantes.	2.5*
% del parque de vivienda social en relación al parque total de viviendas.	6*
Gasto en vivienda en relación al gasto total familiar.	20.3

*año 2001

Distribución del Parque de viviendas en función del año de construcción



Política de vivienda

De acuerdo con la reforma legislativa de 1998, la responsabilidad en materia de construcción residencial pública pasó de ser competencia del Gobierno Nacional al Local, centrándose el primero en la macroprogramación y cofinanciación de proyectos. La política nacional se basa en la asignación de viviendas, cofinanciación de programas de renovación urbana y de programas de ayuda a las viviendas sociales en alquiler.

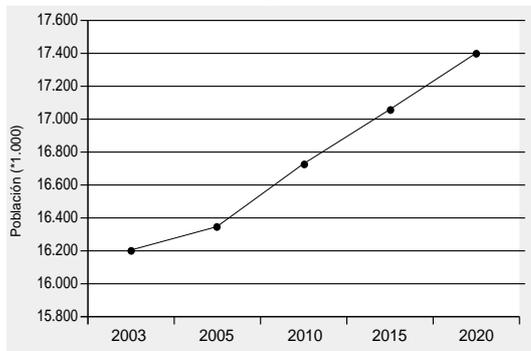
LOS PAÍSES BAJOS

Contexto

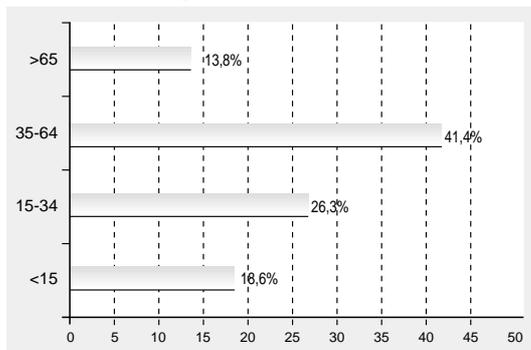
Alrededor de 1900, las organizaciones de vivienda social eran privadas. Después de la Segunda Guerra Mundial, las técnicas de producción masiva permitieron gradualmente acabar con la falta de viviendas. En los años 80 el Gobierno dejó de dar préstamos y garantías estatales, aunque las autoridades locales continuaran haciéndolo. Los años 90 estuvieron marcados por la retirada de la financiación estatal, ya que la relación entre las Organizaciones de Vivienda Social y el Estado se rompió totalmente. Esto tuvo lugar en 1993, en la operación llamada "Brutering", en la que el Gobierno canceló las deudas de dichas Organizaciones a cambio del cese total de las subvenciones. Desde entonces, estas Organizaciones han operado como empresas sociales, y sus actividades se apoyan en una amplia estructura de garantías. Esta estructura está formada por los Fondos de Garantía Social de la Vivienda (WSW), y del Fondo Central de la Vivienda (CFV), una estructura administrativa independiente que facilita el apoyo financiero y ayuda a los proyectos.

Tendencias demográficas

Previsiones demográficas 2003-2020

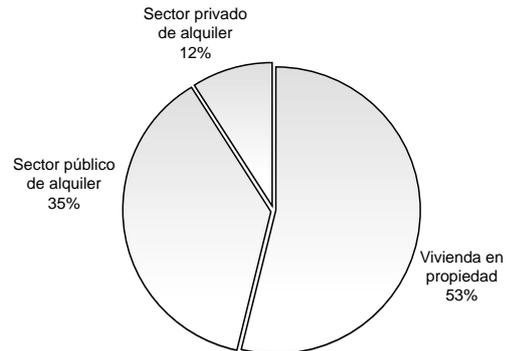


Habitantes por edades



Cifras clave en materia de vivienda

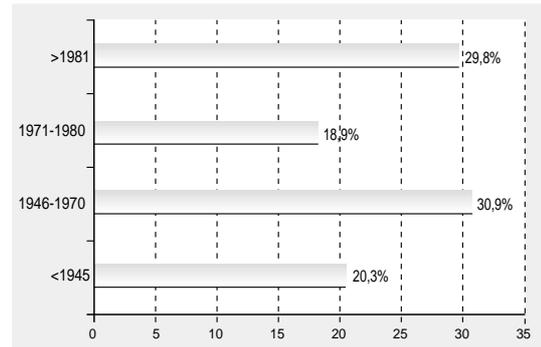
Viviendas por tipo de ocupación



	2003
Nº de viviendas por cada 1.000 habitantes.	419
Nº de viviendas acabadas por cada 1.000 habitantes.	3.7
% del parque de vivienda social en relación al parque total de viviendas.	35*
Gasto en vivienda en relación al gasto total familiar.	21.4

*año 2002

Distribución del Parque de viviendas en función del año de construcción



Política de vivienda

En los Países Bajos, el principal agente político en materia de vivienda es el Gobierno Nacional. El objetivo es acelerar la reestructuración de los barrios y de la promoción de viviendas, especialmente en ciudades; conseguir y mantener unas condiciones de vida satisfactorias; abordar el problema de los barrios conflictivos y prevenir la delincuencia en los nuevos barrios; promover el acceso a la vivienda en propiedad, y convertir la ciudad más atractiva a los usuarios con ingresos medios y altos, asegurando la oferta de una vivienda accesible.

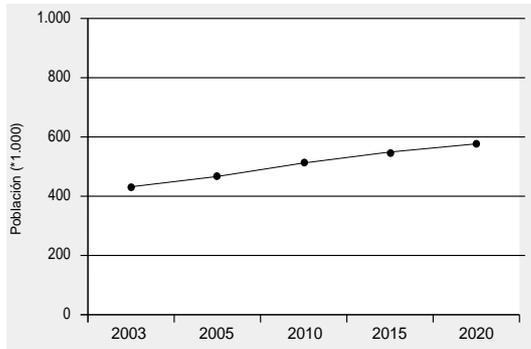
LUXEMBURGO

Contexto

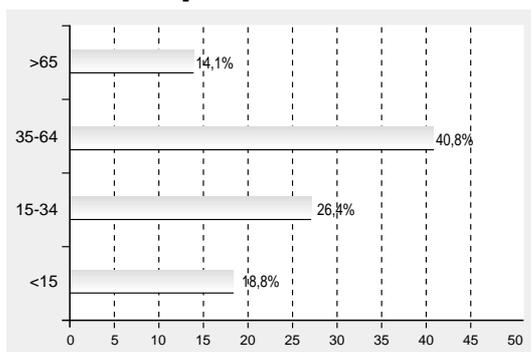
Durante muchos años, el Gran Ducado de Luxemburgo ha experimentado un boom demográfico, principalmente debido al aumento en la natalidad y la disminución de mortalidad, dando lugar a un crecimiento real de la población. Además, ha habido un aumento de la inmigración (1.4% por año). Estas tendencias han dado como resultado un equilibrio entre la oferta y la demanda de vivienda y un desequilibrio geográfico entre el sur y el resto del país. El 37.5% de la población se concentra en el sur, que representa un 8% del territorio nacional. En las zonas urbanas, la demanda de vivienda y de superficies de oficina es alta, lo que conlleva un mercado al alza de compra o alquiler. Los problemas de la oferta de vivienda incluyen la escasez de terrenos, con la consecuente subida de precios. En los últimos años, el Gobierno ha intentado solucionar estos problemas introduciendo una política de vivienda más activa, incluyendo un aumento de subvenciones y de préstamos para los demandantes de vivienda, y un nuevo programa de construcción de viviendas de bajo precio.

Tendencias demográficas

Previsiones demográficas 2003-2020

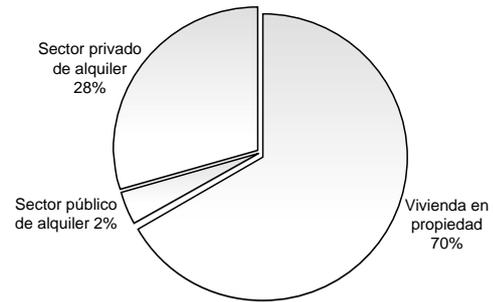


Habitantes por edades



Cifras clave en materia de vivienda

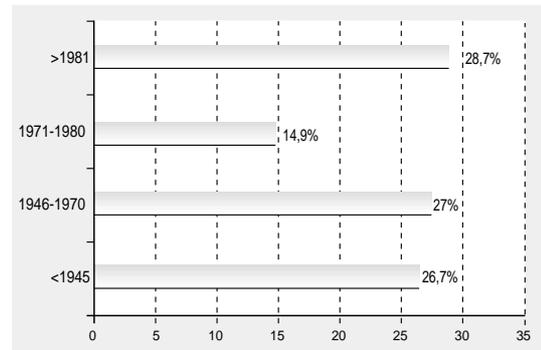
Viviendas por tipo de ocupación



	2003
Nº de viviendas por cada 1.000 habitantes.	394*
Nº de viviendas acabadas por cada 1.000 habitantes.	3.6
% del parque de vivienda social en relación al parque total de viviendas.	2+
Gasto en vivienda en relación al gasto total familiar.	21.6

*año 2002 + año 2001

Distribución del Parque de viviendas en función del año de construcción



Política de vivienda

El Ministerio de Vivienda es generalmente el responsable en materia de vivienda, legislación y ayudas públicas a la vivienda social. El Ministerio del Interior es responsable del desarrollo territorial y puede aprobar o rechazar cualquier proyecto de desarrollo urbano junto con el Ministerio de Agricultura. El Plan de Acción de la Vivienda de 2001 elaborado por el Gobierno Nacional, los Municipios y las Organizaciones de Vivienda Social, incluye medidas para aumentar la oferta de la vivienda (y viviendas a precio moderado), para incentivar la vivienda en propiedad y mejorar el acceso a la vivienda.

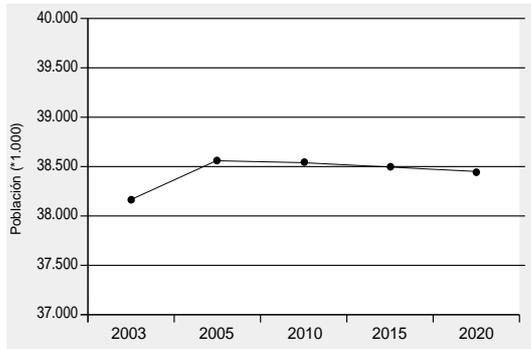
POLONIA

Contexto

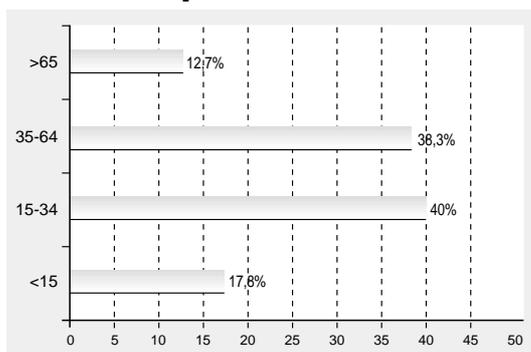
El sector de vivienda en Polonia se caracteriza principalmente por la falta de viviendas en las zonas urbanas y un parque de vivienda existente con una calidad relativamente pobre (sobre todo en los casos de vivienda urbana plurifamiliar). En la era socialista, la urbanización y el desarrollo urbano han estado marcados por la "urbanización gestionada", un lento crecimiento durante el período de transición seguido de un desarrollo "anárquico" de las ciudades y de un debilitamiento de los Municipios y una crisis de la financiación pública. Predominio de la integración social sobre la exclusión. El sector de vivienda social en las áreas urbanas representa aproximadamente un 15% de la construcción anual, incluyendo las viviendas cooperativas y las TBS (cuya escala y diseño no tienen nada que envidiar a otros nuevos proyectos de libre mercado). En las áreas urbanas hay un alto nivel de concentración de viviendas históricas (parque municipal), más de 3 millones de viviendas, representando el 24% del total del parque de viviendas pudiéndose definir como viviendas sociales y ocupando un 37% de las áreas urbanas.

Tendencias demográficas

Previsiones demográficas 2003-2020

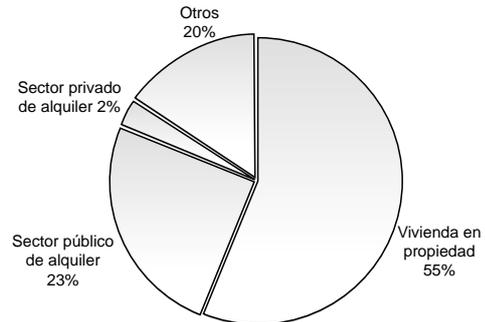


Habitantes por edades



Cifras clave en materia de vivienda

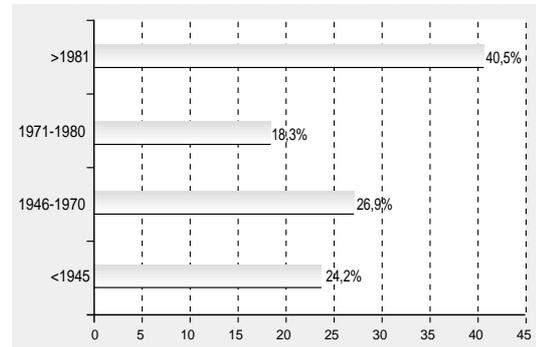
Viviendas por tipo de ocupación



	2003
Nº de viviendas por cada 1.000 habitantes.	330
Nº de viviendas acabadas por cada 1.000 habitantes.	4.3
% del parque de vivienda social en relación al parque total de viviendas.	23*
Gasto en vivienda en relación al gasto total familiar.	24.8

*año 2002

Distribución del Parque de viviendas en función del año de construcción



Política de vivienda

El Ministerio de Infraestructuras es, desde enero de 2004, el responsable de la elaboración e implantación de la política de vivienda. Los objetivos clave son: bajar el coste de la construcción y mejorar la disponibilidad de los recursos financieros; garantizar la expansión de la vivienda en alquiler proporcionada por los sectores privados y sin ánimo de lucro; mejorar la movilidad de la mano de obra gracias al potencial del parque de vivienda existente; revitalizar las áreas urbanas, y proporcionar ayuda a los Municipios, así como a las organizaciones no gubernamentales en materia de vivienda temporal.

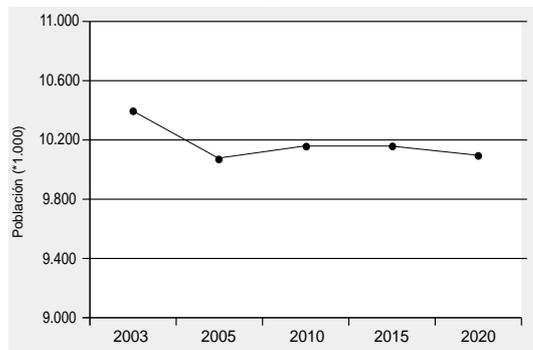
PORTUGAL

Contexto

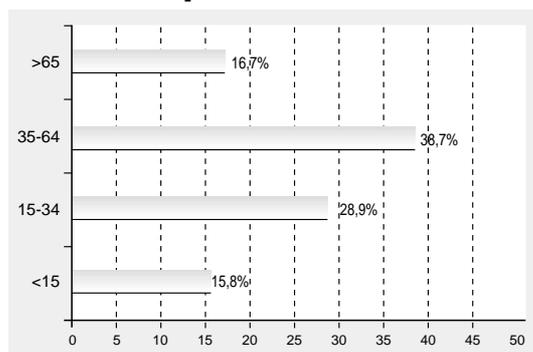
En los años 80, la política de vivienda se basaba en la promoción activa de la Administración Central por medio del Fondo de Desarrollo de la Vivienda (FFH). Más tarde pasó a ser del Instituto Nacional de la Vivienda (INH) y del IGAPHE (Instituto para la gestión de la vivienda pública). Desde 1996, la vivienda se ha convertido en un factor importante para el desarrollo del país, centrándose en Programas especiales de Realojo, impulsados por las ciudades más importantes con el fin de realojar a inquilinos con bajos ingresos que residen en barrios conflictivos. El Programa de Solidaridad y Asistencia asociado con la Rehabilitación del parque de vivienda (SOLARH) se centra en familias con problemas económicos viviendo en áreas antiguas o en el centro de la ciudad. La iniciativa del SOLARH ha ayudado a los propietarios en la rehabilitación y mantenimiento de sus inmuebles. El mercado de la vivienda social en alquiler no está demasiado desarrollado (representa sólo el 2% del total de viviendas construidas anualmente). El Programa de Modernización del Parque de Vivienda (PMPH) tiene como objetivo la revitalización del mercado en alquiler.

Tendencias demográficas

Previsiones demográficas 2003-2020

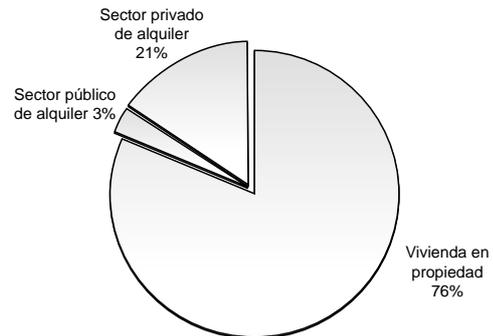


Habitantes por edades



Cifras clave en materia de vivienda

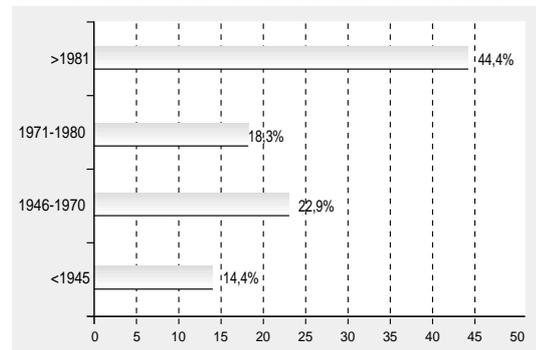
Viviendas por tipo de ocupación



	2003
Nº de viviendas por cada 1.000 habitantes.	508
Nº de viviendas acabadas por cada 1.000 habitantes.	7.9
% del parque de vivienda social en relación al parque total de viviendas.	3*
Gasto en vivienda en relación al gasto total familiar.	10.5*

*año 2001

Distribución del Parque de viviendas en función del año de construcción



Política de vivienda

En Portugal, el desarrollo y la implantación de la política de vivienda es básicamente responsabilidad del Gobierno Nacional, a través del Instituto nacional de Vivienda (INH). La política de vivienda es dictada por disposiciones constitucionales, las cuales definen el derecho a la vivienda. En este contexto, el Gobierno debe adoptar una política de vivienda que garantice a todos los ciudadanos el acceso a una vivienda digna, y de proveer las fuentes e instrumentos necesarios para la implantación de esta política.

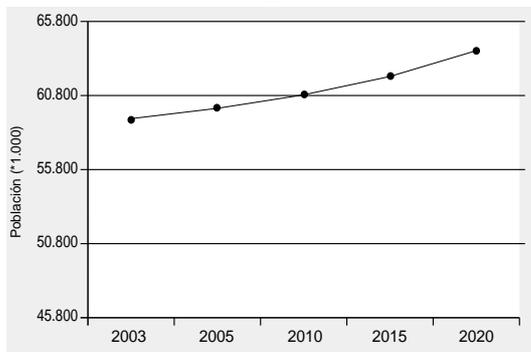
REINO UNIDO

Contexto

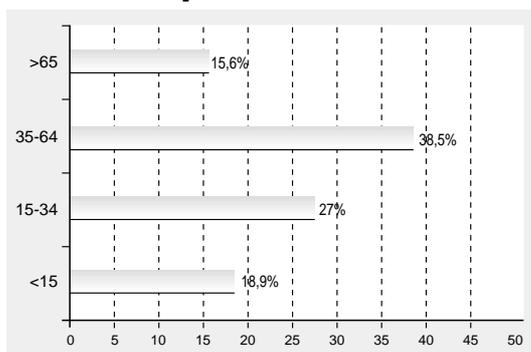
En 1974, las intensas presiones políticas dieron lugar a una ley de suma importancia en el sector, la Ley de la Vivienda, definiendo el marco de inversión de los fondos públicos en sector de vivienda en alquiler, usando las asociaciones de viviendas como proveedores. La nueva política enfatizaba la necesidad de la rehabilitación de viviendas en los centros históricos. Desde 1979, el Gobierno de Thatcher introdujo un cambio radical en la política de vivienda, incentivando la propiedad con la introducción del "derecho a la compra" para los inquilinos de las viviendas de las autoridades locales y de algunas asociaciones de vivienda. Consecuentemente, más de un tercio de los 5 millones de inquilinos de viviendas sociales compraron sus viviendas. La Ley de Vivienda de 1988 permitió a las asociaciones de vivienda utilizar fondos privados para complementar subvenciones públicas. La Ley también establecía los marcos reglamentarios y de financiación para Inglaterra, Gales y Escocia. En 1999, los órganos reglamentarios de Gales y Escocia fueron integrados en la Asamblea nacional recientemente establecida por los Parlamentos de Gales y Escocia.

Tendencias demográficas

Previsiones demográficas 2003-2020

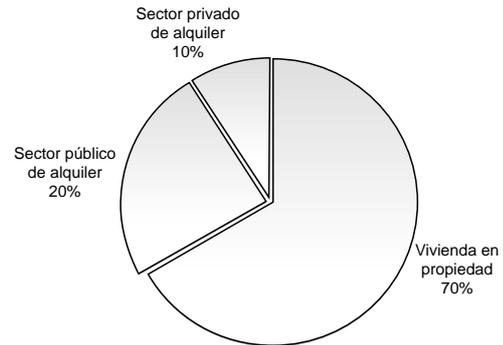


Habitantes por edades



Cifras clave en materia de vivienda

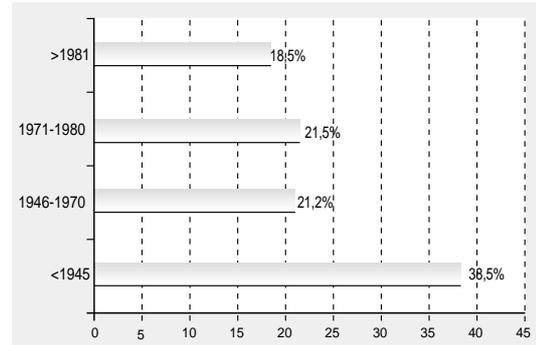
Viviendas por tipo de ocupación



	2003
Nº de viviendas por cada 1.000 habitantes.	430*
Nº de viviendas acabadas por cada 1.000 habitantes.	3.2
% del parque de vivienda social en relación al parque total de viviendas.	20+
Gasto en vivienda en relación al gasto total familiar.	18.4

*año 2000 + años 2001/02

Distribución del Parque de viviendas en función del año de construcción



Política de vivienda

En el Reino Unido, las principales instituciones políticas responsables son la Oficina del Viceprimer Ministro (Inglaterra), el Gobierno Escocés (Escocia), la Asamblea Nacional (Gales) y la Asamblea del Irlanda del Norte. Las autoridades locales son los principales agentes para la realización de la política en el país. La declaración política "Las Comunidades Sostenibles – Construir para el futuro" (2003), establece el objetivo de la política de vivienda en Inglaterra como: ofrecer a todos una vivienda digna y promover la cohesión social, el bienestar y la autonomía. Escocia y Gales publicaron declaraciones políticas similares.

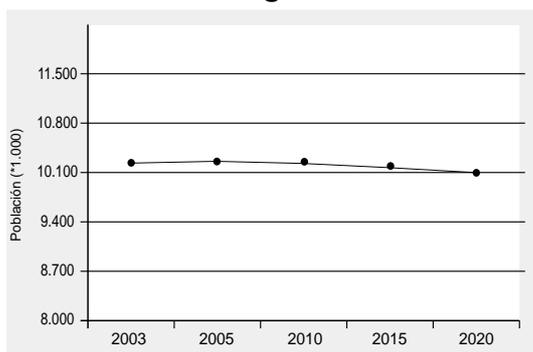
REPÚBLICA CHECA

Contexto

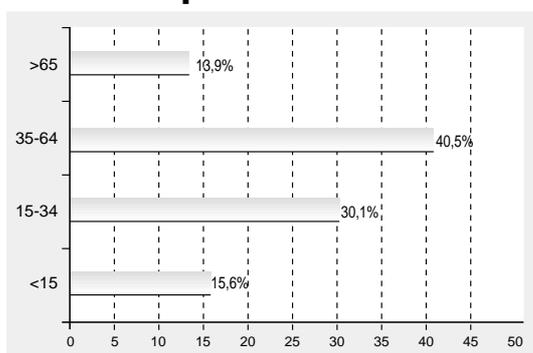
El Ministerio de Desarrollo Regional ha implantado una serie de programas a favor de los más necesitados. El objetivo es incentivar la construcción de la vivienda en alquiler e infraestructuras técnicas. Hay tres clases de viviendas subvencionadas: "viviendas asistidas" (en alquiler destinadas a aquellas personas que necesiten cuidados especiales debido a condiciones médicas o edad avanzada), o programas de "viviendas semiasistidas" (en alquiler destinadas a aquellas personas con necesidad de una vivienda debido a problemas sociales con alto nivel de riesgo, incapaces de remediar su situación sin ayuda social), y las "viviendas de base" (en alquiler destinadas a satisfacer las necesidades de vivienda de las personas capaces de tener una vida independiente, que, aún utilizando todas las ayudas sociales y de la política de vivienda, no puede tener acceso a ella).

Tendencias demográficas

Previsiones demográficas 2003-2020

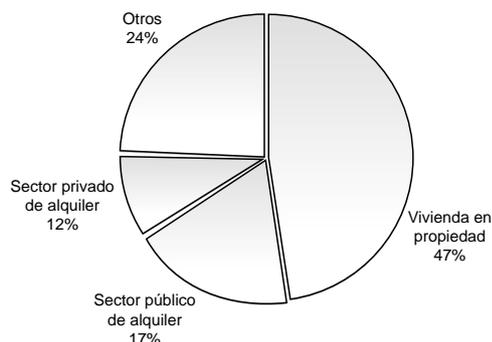


Habitantes por edades



Cifras clave en materia de vivienda

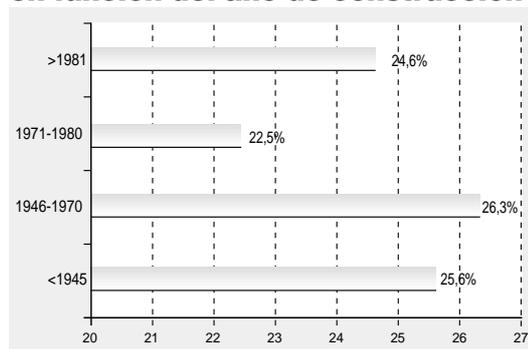
Viviendas por tipo de ocupación



	2003
Nº de viviendas por cada 1.000 habitantes.	40,4
Nº de viviendas acabadas por cada 1.000 habitantes.	2,7
% del parque de vivienda social en relación al parque total de viviendas.	17*
Gasto en vivienda en relación al gasto total familiar.	23,5

*año 2001

Distribución del Parque de viviendas en función del año de construcción



Política de vivienda

En la República Checa, el gobierno nacional define el marco jurídico y económico en materia de vivienda. A nivel local, la vivienda se delega en las autoridades locales individuales, aunque su papel con respecto a este tema no ha sido todavía definido. El objetivo político principal es la creación de unas condiciones que permitan a cada familia encontrar, por sus propios medios o con la ayuda del Estado, una vivienda digna acorde a sus necesidades y situación financiera.

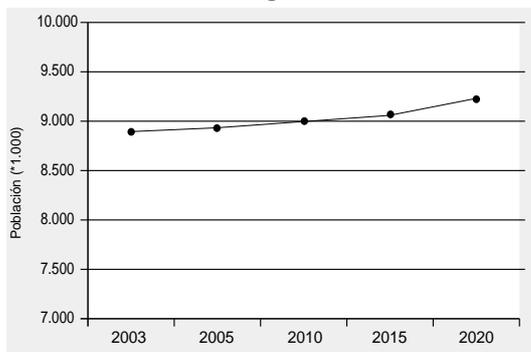
SUECIA

Contexto

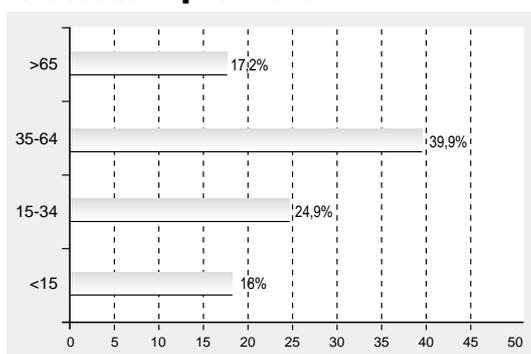
Tras muchos años de austeridad económica, Suecia se ha beneficiado (a partir de 1990) de una baja tasa de inflación y un alto nivel de crecimiento. Esta situación produjo un incremento en la demanda de vivienda, particularmente en Estocolmo, Goteborg y Malmo, en donde se concentra un tercio de la población del país. El crecimiento de la demanda provocó un aumento en los precios y la escasez de viviendas en alquiler, siendo especialmente problemático para los jóvenes y familias con bajos ingresos. Todo esto contribuyó a que 150 de 300 municipios experimentaran una fuerte migración y consecuentemente una baja de los precios de vivienda en estas áreas. Los costes de construcción son elevados a causa de la recesión económica de principios de los años 90 y de una profunda reforma fiscal que redujo el Impuesto sobre la Renta a costa de la reducción de las subvenciones públicas. A partir del 95 la construcción de la vivienda ha sido muy escasa, sobre todo en las áreas urbanas y las zonas universitarias. Sin embargo, en los últimos años la construcción de la vivienda ha experimentado un notable crecimiento (de un 100%). La recuperación económica y la elevada tasa de empleo están influyendo sobre el mercado al aumentar la demanda que es superior a la oferta.

Tendencias demográficas

Previsiones demográficas 2003-2020

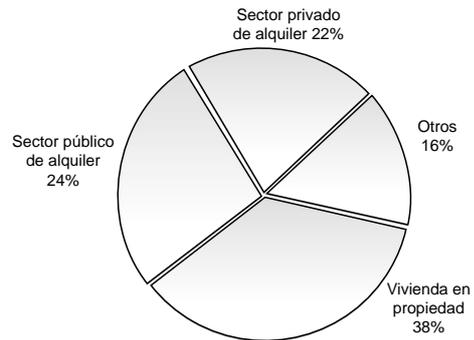


Habitantes por edades



Cifras clave en materia de vivienda

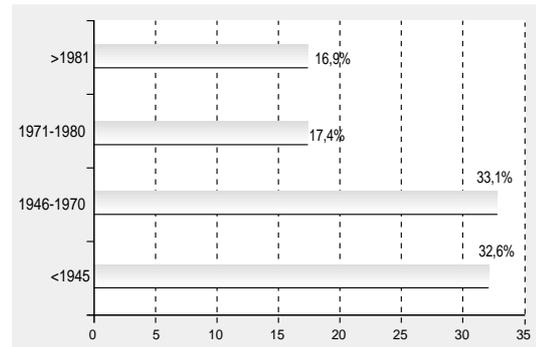
Viviendas por tipo de ocupación



	2003
Nº de viviendas por cada 1.000 habitantes.	485
Nº de viviendas acabadas por cada 1.000 habitantes.	2.7
% del parque de vivienda social en relación al parque total de viviendas.	24*
Gasto en vivienda en relación al gasto total familiar.	28.9

*año 2002

Distribución del Parque de viviendas en función del año de construcción



Política de vivienda

El Gobierno Central es el responsable de la legislación en materia de vivienda y de las condiciones de financiación. La Constitución sueca otorga una alta autonomía con los Gobiernos Regionales. Los objetivos de la política de la vivienda son garantizar el acceso a una vivienda digna y asequible para todos, crear un ambiente seguro y estable, y asegurar unas condiciones de vida saludables, en particular para los niños y gente joven. La planificación, construcción y gestión deben ser ecológica, económica y socialmente aceptables.

III.- REFERENCIAS

CECODHAS (2004) **CECODHAS Report 2002-2004**. Les Editions Européens, Brussels.

National Board of Housing, Building and Planning, Sweden and Ministry for Regional Development of the Czee Republic (2005) **Housing Statistics in the European Union 2004**. Boverket.

Norris, M. and Shields, P. (2004) **Regular National Report on Housing Developments in European Countries. Synthesis Report**. The Housing Unit, Department of the Environment, Heritage and Local Government. The Stationary Office, Dublin.

UNECE Committee on Human Settlements (2005) **Guidelines on Social Housing**. Available on: [http://www.unece.org/human settlements](http://www.unece.org/human_settlements).

Whitehead, C. and Scanlon, K. (2004) **International trends in housing tenure and mortgage finance**. Council of Mortgage Lenders, London.

PATROCINIO:

BBVA